

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montferrat Enquête Publique

Conclusions motivées et avis du Commissaire-Enquêteur

Considérant que

- La Commune de Montferrat a décidé la révision de son Plan Local d'Urbanisme daté de 2008 pour se mettre en conformité avec les récentes lois et réglementations concernant l'urbanisme ;
- Elle a inscrit dans son PADD la nécessité de limiter la croissance des espaces urbanisés et à urbaniser, et de diversifier et améliorer l'habitat ;
- Elle a également décidé de limiter la croissance démographique de la commune, pour lui conserver son cadre rural et conformément aux directives du SCoT ; elle permet également la densification de l'enveloppe urbaine afin de limiter son extension et d'économiser l'espace agricole et naturel ;
- Elle a aussi choisi de préserver et valoriser le milieu naturel, et tout particulièrement les milieux humides éléments essentiels de l'attractivité de son territoire ;
- Pour ce faire, elle a décidé d'œuvrer pour le maintien d'une activité agricole importante sur son territoire et de favoriser les commerces et services, éléments dynamiques de la vie du village ;
- Elle veut renforcer l'attrait touristique de la commune par un développement limité et contrôlé des espaces du bord du Lac de Paladru ;
- Elle prend appui sur la Communauté du Pays Voironnais dont elle fait partie, et des structures intercommunales qui lui assurent l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées ;
- Elle encadre les nouvelles zones urbanisables par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui lui permettent de garder le contrôle de l'urbanisation dans ces zones, de favoriser la diversification de l'habitat dans la commune, et d'organiser la répartition des activités sur le territoire ;
- Elle n'oublie pas la revitalisation des différents hameaux, permettant la réappropriation des bâtiments anciens, ou la densification des espaces déjà urbanisés ;
- Elle décide d'implanter les nouveaux logements principalement dans les zones desservies par le réseau d'assainissement, tout en limitant leur nombre dans les limites prescrites par le SCoT ;
- Elle inscrit dans ce projet la protection des espaces et bâtiments remarquables, caractéristiques de l'héritage Dauphinois ;

Tenant compte de ces éléments, je donne donc un **avis favorable** à ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montferrat, tout en accompagnant cet avis des

recommandations suivantes :

- Il convient de prendre en considérations les réserves et recommandations des Personnes Publiques Associées, et de l'Etat, comme elle s'est engagée à le faire dans ses réponses aux questions qui lui ont été posées ;
- Parce que les sols de la Commune sont en partie susceptibles de glisser sous l'action des eaux de ruissellement, je recommande d'établir un bilan précis et une cartographie des

différents ouvrages de canalisations des eaux pluviales, et, si besoin, d'en conforter et d'en développer de nouveaux, afin que le risque de glissements de terrain et de ruissellements incontrôlés afin que la sécurité des bâtiments et des habitants soit assurée ; il convient également, comme la Commune le suggère, de préciser dans le Règlement les préconisations concernant les eaux pluviales pour toute nouvelle construction.

- Comme la commune s'y est engagée, je recommande de reconsidérer complètement l'OAP du Vernatet, pour tenir compte des différentes remarques qui ont été faite à son sujet, et éventuellement, de diminuer le nombre de nouveaux logements pour se conformer aux prescriptions du PLH, respecter les directives du schéma de secteur, et pour répondre à la recommandation du SCoT (limiter le nombre de nouveaux logements à 118 sur les 12 ans à venir).
- Pour tenir compte des remarques de plusieurs habitants relatives aux limitations qu'imposeront des voies trop étroites, face à l'afflux de circulation dans les zones à urbaniser, je recommande de reconsidérer également l'état et les caractéristiques de la voirie qui dessert ces nouveaux pôles d'urbanisation ; il conviendra également de veiller à ce que, lors des opérations d'urbanisme dans les OAP, les besoins de stationnement des véhicules soient bien dimensionnés afin d'éviter l'encombrement des voies publiques par des stationnements intempestifs.
- Les PPA ont demandé quelques modifications du règlement pour permettre l'entretien du réseau routier et pour favoriser la lisibilité du PLU : je recommande de faire ces modifications.
- Pour éviter tout risque de fragilité juridique, les parcelles nécessaires aux dépendances prévues de la Résidence Plein Soleil doivent être classées en zone U, éventuellement indiquée pour préciser qu'il s'agit uniquement d'équipements collectifs.

André MARTIN
Commissaire-Enquêteur

